

公益社団法人
全日本不動産協会

公益社団法人
不動産保証協会

一般社団法人
全国不動産協会 沖縄県本部

令和7年
9月25日発行

Vol.43

ALL JAPAN
REAL ESTATE
FEDERATION



TOP INTERVIEW 久米島町町長に聞く！

桃原 秀雄 × 土田 英明

久米島町町長

公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会 沖縄県本部 本部長



INDEX

Advice

- ◆所有者不明土地と不動産取引業の役割「地域に役立つ土地へ」
- ◆今さら聞けないインボイスと電子帳簿保存
- ◆職場における熱中症対策

Interview

- ◆首里城復元／久志間切弁柄再現の軌跡

イベント

- ◆定時総会、懇親会／新規会員紹介

Column

- ◆SNS活用法



TOP INTERVIEW

桃原 秀雄

(とうばる ひでお)

久米島町町長

久米島町町長に聞く！

土田 英明

(つちだ ひであき)

公益社団法人 全日本不動産協会 沖縄県本部 本部長
公益社団法人 不動産保証協会 沖縄県本部 本部長

土田本部長 町長に就任されて1期目。これまでさまざまな課題に取り組んでこられたと思います。離島ならではの課題もあるかと思います。本日は、自然豊かな久米島の将来像や町長の島への思いなどをお聞かせいただきたいと思います。

桃原町長 久米島は平成14年に2つの村が合併して久米島町が誕生し、今年で23年目になります。合併当初は人口9500人ぐらいだったのですが、年間100人前後の減少が続いています。2025年までは8500人を維持しようとして頑張ってきたのですが、現在は7000人ほど。やはり高校進学のために毎年60～70名の子どもが島外に出ます。卒業後、島に戻ってくる子どももいますが、全員が戻るわけではありません。これまで、先人・先輩達が幾多の困難を乗り越えて守ってきた島を、島で生まれ育った人、帰ってきた人、移住してきた人、縁あって島に暮らすすべての人を「島人」として、それぞれが生涯を通して、安全で生き活きと暮らすことができる島(まち)づくりに取り組んでいかなければならず、引き続き人口減少による課題解決に取り組んでいかなければなりません。

土田本部長 他の離島では、観光推進ということで島の開発がかなり進み、また別の問題も出てきています。

桃原町長 そうですね。役場の職員からも話はです

が、私がよく言うのは、他の島のことを自分の思いとしてはうらやましがする必要はない、ということです。町民7000人の島に多くの観光客が来ることによって幾つかの離島や地域でオーバーツーリズムの問題もありますので、地域住民の日常生活への支障なども考えながら観光振興に取り組まなければなりません。久米島に旅行に来られる方も、この自然を求めて来島されるわけですから。過去に奥武島開発の提案がありましたが、私の思いとしては、絶対、自然に手をつけない、自分たちに合った久米島モデルともいえるべき地に根ざした価値を提供しようという話をしています。

土田本部長 観光、開発で定住人口が増えるわけではありませんからね。

桃原町長 人口に合わせた学校規模の適正化、幼稚園や中学校の統廃合は必要ですが、久米島高校の魅力を高めることも同時に行いました。実は、数年前に、久米島高校にある園芸科を廃科してはとの提案が県教育委員会からありました。農業・畜産が主産業の久米島から園芸科をなくすことは考えられません。高校自体の廃校にもなりかねません。そこで町内有志で「久米島高校の魅力化と発展を考える会」を発足させ、島外、県外からも生徒を受け入れる「離島留学制度」を実施することになりました。これは島根県海士町で行っている制度を参考にし

ました。休業した病院を寮や塾として活用し、定員30名の受け入れを始め、今年で10年目になります。これまで約100名の子どもたちが学び、卒業後、久米島で働きたいと戻ってくる子どもも多くいます。地元の高校生も刺激を受け、国公立大学への進学率も伸びてきています。これだけで人口問題が解決するわけではありませんが、子どもへの支援は久米島の将来への投資だと考えています。

土田本部長 子どもや子育て世帯への支援は大切なね。そうした施策で移住したいという人も増えているのではないですか？

桃原町長 移住、定住対策も実施していますが、まずは島の若者や子育て世帯が島から出ることなく安心して暮らせる町づくりをすることが重要です。今年度から「こども未来課」を創設し、こども家庭センターで包括的な子育て支援を実施しています。以前からも他の自治体に比べても充実した支援策を行ってきましたが、さらに子育て費用の助成を展開していきます。たとえば、島外で出産する場合の渡航費用の助成を一律15万円から25万円に引き上げました。不妊治療の一部助成、出産祝い品として、おむつなどの消耗品購入の補助、15歳までの子どもの医療費無償化。今後は子どもが18歳になるまでのライフステージにあった支援策も検討しています。移住支援、定住支援は、特に保健師、保育士などの専門職の募集と合わせて住宅の確保をしているところです。

土田本部長 賃貸物件が少ないとも聞きましたが。

桃原町長 島外、県外からの移住希望の方のなかには、せっかくだから古民家に住みたいというニーズもあります。その意味では希望に応えられる貸家は少ないかもしれませんが。空き家はありますが、仏壇があるとどうしても人に貸すことはできません。町としては空き家対策、空き家活用という観点から納骨堂を整備し、利用が進めば親族の負担も減るのではと考えています。町が空き家の改修費用を助成し、貸し出しをし、お試し移住のようなことができればいいですが、それは具体的な話にはなっていません。現時点では、移住に関する相談は「久米島 島ぐらしコンシェルジュ」がワンストップの窓口となりサポートしています。

土田本部長 海洋深層水をはじめ、久米島には新しい産業基盤があり、若年層の定着も進みそうですが。

桃原町長 基本的に町の主な産業は農業、水産、畜産ですが、漁業が獲る漁業から育てる漁業に変わってきているように、産業構造は変化しています。車エビやもずく、海ぶどうは久米島の特産品として全国的になりました。働き手の確保は課題ですが、地域経済の安定、雇用拡大

を民間企業と協力して計っていきたいと考えています。海洋深層水の取水量を10万トンに拡大し、クリーンエネルギーの供給や食糧・水の生産に複合的に活用できる仕組みを民間企業とともに構築していきます。単に、海洋深層水で車エビの養殖をしているだけじゃないんですよ。水温調整することで粒がぎっしり詰まった良質な海ぶどうや海洋深層水を活用した久米島産の「あたらないかき」をつくる研究も進んでいます。そのほか、クラフトビールや化粧品など、さまざまな分野で活用されています。沖縄は海に囲まれているますが、海洋深層水の取水に適した場所は、そう多くはありません。国内企業に限らず、海外からも持続可能な社会モデルとして久米島モデルが注目されています。

土田本部長 製薬会社の研究所も新しくできましたね。

桃原町長 海洋深層水を利用した「藻類」を使った研究です。これも次世代産業としての話があり、町としても協力することになりました。

土田本部長 クリーンエネルギーの供給というのは、どのようなものでしょうか。

桃原町長 海洋深層水の取水時のエネルギーで発電し、送電するという考え方ですね。これも民間企業が実証実験として取り組まれています。さらに、久米島町は「2050年までに温室効果ガスの排出ゼロ」を目指し、令和3年に沖縄県初のゼロカーボンシティーを宣言しました。2040年までには島内で消費されるエネルギーの100%を再生可能エネルギーによって自給する持続可能な社会づくりを推進していきます。小型のEV車の開発を行っている企業との実証実験も行いました。

土田本部長 土地開発ではなく、自然を利用した新しい産業の創出で地域経済が発展するのは素晴らしい取り組みですね。

桃原町長 今年11月には高速船が就航する予定です。那覇ー久米島間が約1時間。県外のみならず県内からも、ぜひ久米島にお越しください。手つかずの昔のままの自然の恵みを楽しんでいただきたいと思います。

来年度からスタートする「第3次総合計画」を策定中とのことで、どのような将来像が描かれるのか楽しみです。「夢つむぐ島 未来につなぐ久米島らしさ」。島の伝統工芸品である久米島紬になぞらえ、経糸と緯糸である島民と行政が一体となり、町長の舵取りのもと、夢が紡がれていくのでしょうか。

所有者不明土地と不動産取引業の役割 「地域に役立つ土地へ」

アプレイザルタックスラボ株式会社
所在地：那覇市久米2-18-5 エステート・ビークル3F
TEL:098-868-8000

不動産鑑定士・税理士
松永 力也



「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行」と「民法等の一部改正」によって、国土交通省の「地域福利増進事業」の輪郭がほぼ固まった。判り易く言うと、所有者がわからず、放置されている土地や建物を、地域に役立つ不動産へと生まれ変わらせる制度である。民間法人、NPO、町内会、地方公共団体を対象に、適切な法手続きのもと、その不動産を活用した「地域に役立つ事業」「放置土地の改善」を認める制度となっている。確かに不明ではあるが、真の所有者の権利を守るために、適正な法手続きを要件にこの制度は行われなくてはならない。この「適正な」という命題に答えつつ、不動産の有効利用と、公共の福祉を我々は実現していかななくてはならない。これは不動産業界に課せられた大きな福利増進事業でもある。

所有者の不明な土地に関するスキームとしては、「利用」が基本体系ではあるが、裁判所の許可があれば「処分（売却）」いわゆる利用者が購入することができる点にポイントがある。上記関係者から依頼を受けた場合我々は、スムーズに対応（法手続き）できるであろうか？民法第264条の3には、所有者不明土地管理人の権限が規定され、「前条第4項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、一（中間省略）所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という）の管理処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。」更に「不動産の処分は裁判所の許可を得なければならない」ことになっている。

所有者不明土地管理命令申立に対する決定により、通常「弁護士」が所有者不明土地の管理人となる。この不明土地を購入し利用するためには、裁判所の許可が必要であるため「適正な理由と額」が要件となる。この「理由」と「額」には密接な関係がある。

令和6年度内閣府の所有者不明土地に起因する問題解決に向けた調査結果を見ると、所有者不明土地に関する我が県の概況が見えてくる。令和6年度に向けて申立件数が増加してきている傾向があるが、我々不動産業者にとっての課題は、所有者不明土地に関する「全体の」不明土地解消というよりは、不明土地全体の約70%を占める

新たな所有者によって「適正な利用を見込める土地」について、今後の在り方を「能動的に」変えることである。つまり、所有者が不明であるがゆえに有効に利用できていない不動産(土地建物)を、適正な手続きにより、積極的に生き返らせることである。

但し、適正さを逸脱して利用を計画してはスムーズな運営は困難である。なぜ、この不明土地を利用する蓋然性があるのかをきちんと示し、その利用を前提とした価格の評価を提供するのである。一つのメルクマールとして、不動産鑑定評価基準に適正価格としては、「正常価格」と「限定価格」がある。一般に多くの市場参加者を前提とした完全競争市場下で、成立する市場価格を正常価格としている。この価格では先の利用に関する利用の理由がなかなか見えてこない。誰もが適正といえる利用方法であり、誰にも適正な価格だからである。これでは、裁判所は誰に取得させるべきであるのか特定しにくくなる。

一方、限定価格は特定の者にとって重要な土地である場合など、市場が相対的に限定される場合の適正価格を指す。確かに通常、正常価格よりはやや高額となるが、隣地の土地であり、自己所有土地と併合して有効に利用できる場合に、特に起こる限定作用が特徴となっている。つまり、隣地の土地をやや高額ではあるが、自己所有土地と関連させて利用させ、他の者ではなくより有効に(限定的に)利用できる者に処分が許可されるのである。裁判所の許可にあたって、「この者に」不明土地を所有させる「理由」と「額(限定価格)」が確定するのである。(一般競争入札ではなく)特定の者が、随意契約により取得できる許可の理由となる。

私の担当している一つの実例で、無道路地で傾斜地の所有者不明(単独では建物も建たない)原野を、表の道路に面した土地建物所有者が、取得する場合に、この制度は非常に有効である。評価基本は傾斜地で、原野であるため、そう高額にはならないが、少なくとも限定という額と、隣地の土地所有者による有効利用(元々は建物が立たない土地)という処分の適正理由が備わっている。この場合、表の宅地利用者は、所有者不明土地の処分先として、許可をもらうには適正な利用と額が提示できることになる。

以上、所有者不明土地の法整備と、将来像について述べてきたが、国の所有者不明土地の有効活用制度の将来像において、皆様が重要な位置を占めていることを切に願う。そのためには、将来の不動産動向を常に予測し、即対応できるスキルと他の異業種とのネットワークを日ごろから構築しておくことが肝要である。

今さら聞けないインボイスと電子帳簿保存

鈴木和子税理士事務所

所在地：那覇市壺川1-1-15 アルファビル202

TEL: 098-835-9270

WEBサイト <http://www.tkcnf.com/ksuzuki/pc/>



所長

鈴木 和子



消費税のインボイス制度がスタートしてもうすぐ2年になります。この間、税務手続のデジタル化は急速に進み、今や国税庁は事業者の業務のデジタル化を奨励しています。

実務の現場で起きた素朴な疑問をランダムにピックアップしてみました。

Q1 取引先のインボイス登録番号の効率的な探し方は？

A1 取引先のインボイス番号が正しいか確認する場合

⇒国税庁「[適格請求書発行事業者公表サイト](#)」で提供されたインボイス番号を入力すると、取引先の①登録番号 ②氏名又は名称 ③登録年月日 ④履歴情報を確認することができます。

取引先名はわかっても、登録番号がわからない場合

法人の場合は、国税庁「[法人番号公表サイト](#)」でまず法人番号を検索します。

法人の適格請求書番号は、法人番号(13桁)の頭にアルファベットの「T」が付くだけです。念のためその番号を「[適格請求書発行事業者公表サイト](#)」で確認してみましょう。ただし、個人事業者は名称からの検索ができません。事業者を確認し、検索サイトで念のため確認してみましょう。

※検索ツールはネット上でいろいろあるようですが、信頼できるかどうかは確認していないのでこの紙面でのご紹介は控えさせていただきます。

※ご利用の会計ソフトの多くは、正確な取引先名を入力すると自動で検索してもらえるものがあります。ご確認ください。

検索のポイント 帳簿にも通称ではなく正式名称を記録するように心がけましょう

Q2 記載不備のインボイスを受け取った場合の訂正は？

A2 インボイス制度がスタートした当初は、差し替えを求めなければならなかったとされていました。

しかし、国税庁令和6年2月(令和6年3月改訂)「[記載不備のインボイスを受け取った場合](#)」によると、「誤り・不足事項を取引先と共有して確認を受けることで、自ら修正することも可能です」とあり、自ら修正した請求書に「修正事項●月●日先方確認済み」と言った文言を記載しておけば、確認を受けたことを明らかにできる、と説明しています。現場の負担を考慮したものと思われます。とは言っても、皆様が記載不備インボイスの発行者である場合には、差し替えてあげた方が、取引先の負担軽減になり喜ばれることでしょう。

国税庁記載不備のインボイス

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_shinsei.htm



Q3 課税事業者でありインボイス登録をしていた被相続人から事業を承継し、新たに事業を行うこととなった相続人の場合インボイス登録は必要か？

A3 相続により事業を承継した相続人の税務手続はインボイスだけでなく次のようなものがあります。

以下()書きは提出期限です。

- ①個人事業開業届出(速やかに提出)
- ②青色申告承認申請書(相続の月によって提出期限は異なります。)
- ③減価償却資産の償却方法の届出書(相続開始年分の確定申告期限まで)
- ④課税事業者を選択する場合:消費税課税事業者選択届出書(相続開始日の属する課税期間の末日)
- ⑤インボイス登録をする場合:適格請求書発行事業者の登録申請
- ⑥消費税簡易課税を選択する場合:消費税簡易課税制度選択届出書(相続開始日の属する課税期間の末日まで)
- ⑦適格請求書発行事業者の死亡届出書

○相続で課税事業者の事業を承継した場合の注意点

・被相続人のその年の前々年(基準期間)の承継した事業の課税売上高が1千万円を超える場合には、相続のあった日の翌日からその年の12月31日迄の間は相続人は納税義務があります。(消法10①)その翌年と翌々年についても、基準期間の相続人と被相続人の課税売上高の合計額が1千万円を超える場合には納税義務があります。(消法10②)

○相続人がインボイス登録をするかどうかは任意です。その判断には試算が必要ですが、損得以外のことも判断要素になるようです。

登録する	・消費税を転嫁した売上を確保したい場合 ・今後事業の拡大を考えている ・課税売上高が常に5千万円超の場合 ・取引先は事業者が多く、主要な取引先からインボイスを求められている
登録しない	・インボイス様式の請求書等の発行が面倒 ・取引先が事業者ではなく個人消費者が多く、インボイスを求められない ・事業を縮小して、売上高を1千万円未満にして免税事業者になる予定 ・売上拡大より、消費税申告のための経理事務の負担の軽減が優先

Q4 証憑書類の電子ファイリングの方法

A4 ゆい40号では電子帳簿保存法について、税法上保存等が必要な「帳簿」や「領収書・請求書・決算書」などを、紙ではなく電子データで保存することに関する制度をいい、3つの制度に区分されていることを説明しました。このうち、会計ソフト等で保存される ①電子帳簿等保存は、データが蓄積されたシステムをそのまま保存しますが、紙書類をスキャンしてデータとして保存する②スキャナ保存や、電子データを義務づけられている③電子取引データ保存についてはどのようにファイリングしていくのか各事業者は試行錯誤されているのではないのでしょうか。

電子保存ファイリングに移行しやすい方法としては、これまで積み上げてきた紙保存の方法をフォルダに変えてみることから初めてはいかがでしょうか。その場合留意することとして、国税庁の保存ルールをご確認ください。

○国税庁の示す保存ルール

「日付・金額・取引先」で検索できるようにする。

例として、①表計算ソフト等で索引簿を作成し、3つの要件を項目にする ②規則性を持ったファイル名(日付・金額・取引先の順番で表記)を使用する方法などが紹介されています。

国税庁令和6年11月「電子取引データを適切に保存できていますか?」

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/tokusetsu/index.htm>



いずれも、事務管理をする人材が必要で、継続的にファイリングの維持ができるか不安なところです。もう一つの方法としては、最近の会計ソフト等は電子証憑を取り込み、仕訳とリンクして見ることができるものが多くあります。既存のソフトの機能をフル活用してまずは少しずつ整備していきましょう。更に詳しく知りたい場合は、税務署や税理士等の専門家に相談して対応策をとるようにしましょう! なお税金に関する相談は税理士業務になりますのでご注意ください。

5/20(火)
開催

(公社)全日本不動産協会 沖縄県本部
(公社)不動産保証協会 沖縄県本部

(一社)全国不動産協会 沖縄県本部

第20回 定時総会

第6回 定時総会

沖縄県本部設立から20年目を迎え、会員主たる事務所、従たる事務所と合わせて600社を超える組織となりました。協会運営では、入会手続き等の電子化も継続し、個々の開業支援についても丁寧にサポートし、引き続き公益活動の発展に向け推進してまいります！



令和7年5月20日(火)、浦添市産業振興センター結の街において、全日本不動産協会・不動産保証協会の第20回定時総会、全国不動産協会第6回定時総会を開催しました。沖縄県本部長・土田英明氏の開催挨拶と来賓として、沖縄県土木建築部 建築指導課 課長・知念秀起氏に祝辞を賜り、全日・保証292名(委任状含む)にて、下記のとおり事業報告と役員の選任、総本部役員候補者等について審議が行われました。

(公社)全日本不動産協会 沖縄県本部

【報告事項】

- ・令和6年度事業活動報告に関する件
- ・令和6年度決算報告に関する件
- ・令和6年度監査報告に関する件
- ・令和7年度事業活動計画に関する件
- ・令和7年度収支予算に関する件

【議案審議】

- ・沖縄県本部役員の選任に関する件
- ・総本部理事候補者選出に関する件
- ・総本部代議員選出に関する件

(一社)全国不動産協会 沖縄県本部

【報告事項】

- ・令和6年度事業活動報告に関する件
- ・令和6年度決算報告に関する件
- ・令和6年度監査報告に関する件
- ・令和7年度事業活動計画に関する件
- ・令和7年度収支予算に関する件

【議案審議】

- ・沖縄県本部役員の選任に関する件
- ・総本部代議員選出に関する件

(公社)不動産保証協会 沖縄県本部

【報告事項】

- ・令和6年度事業活動報告に関する件
- ・令和6年度決算報告に関する件
- ・令和6年度監査報告に関する件
- ・令和7年度事業活動計画に関する件
- ・令和7年度収支予算に関する件

【議案審議】

- ・沖縄県本部役員の選任に関する件
- ・総本部代議員選出に関する件

○議事進行報告

3団体の事業報告・事業活動計画について神谷健司総務委員長より報告を行い、監査報告について平川浩監事が報告を行った。
決算報告、収支予算については波平忠敏財務委員長より報告を行った。



○議案審議については、下記のとおり承認されました。

沖縄県本部 役員一覧

理事 土田 英明 木村 隆宏
 神谷 健司 志堅原 隆
 大湾 喜之 村田 淳
 黒島 直辰 富原 辰徳

監事 石川 清光 波平 忠敏

総本部代議員

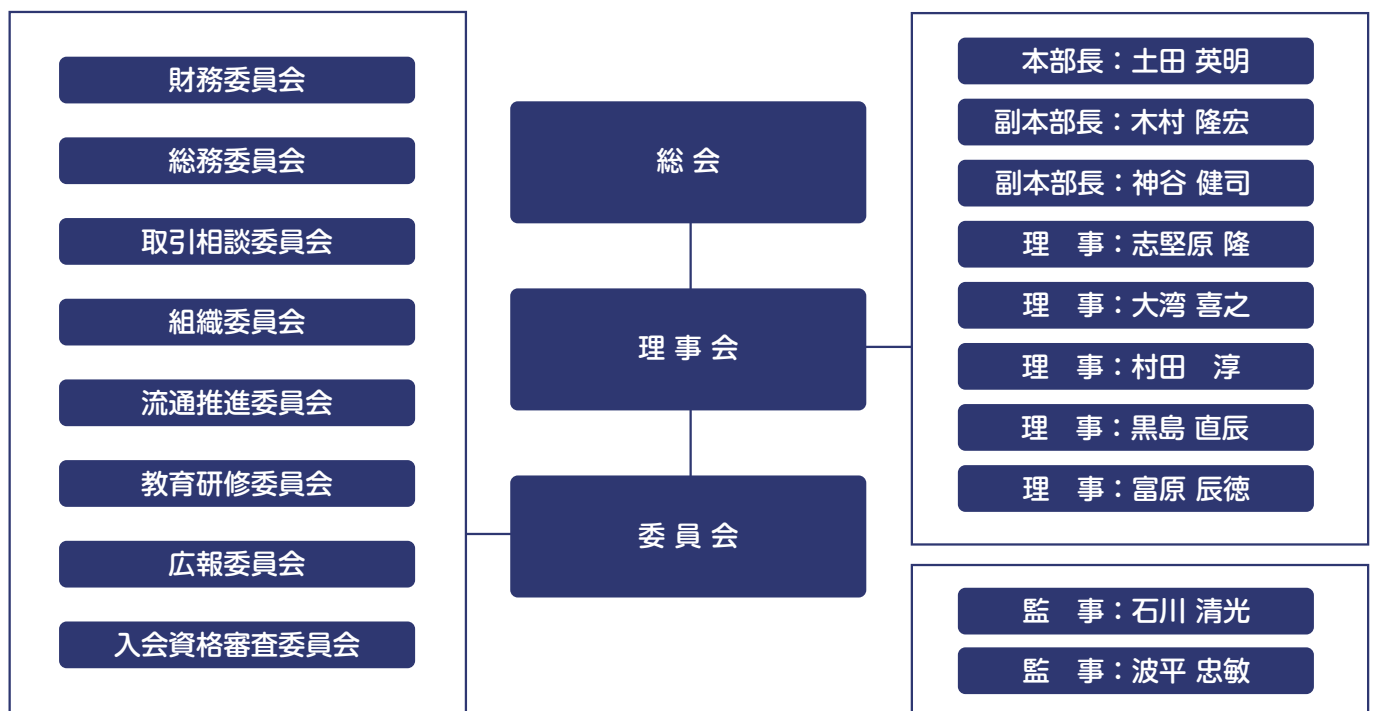
土田 英明 波平 忠敏
 大湾 喜之 木村 隆宏
 神谷 健司 志堅原 隆

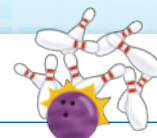


また、同日に開催した全日本不動産協会、不動産保証協会、全国不動産協会沖縄県本部理事会において、土田英明氏が本部長に再任しました。



令和7年、8年は、下記の組織体制で運営してまいります。ご指導ご鞭撻のほどお願い申し上げます。





沖縄県本部では、会員間の親睦を深めるため毎年恒例のボウリング大会を開催!

総勢30名9レーンを使用し、冷たいビールを片手に熱い声援や笑顔が絶えない中2ゲームを楽しみました。初対面・初参加の方も多く、名刺交換から始まり投球練習後緊張もほぐれたところでゲームスタート! 「かんぱあ〜い!」やストライクが出る度に、歓喜の声が会場内に響き渡り、各レーンはハイタッチなど笑い声に包まれ大盛り上がりでした。

ゲーム終了後は、懇親会にてお待ちかねの『表彰式』

満面の笑みで景品を受け取る受賞者へ大きな拍手が送られました。参加者の皆さんは、食事と会話を楽しみ、「来年も参加します!」、「ゴルフコンペやりたあ〜い!」「すごく楽しくて、懇親も出来てビジネスの話も広がりました」、「うさぎ最高〜」など嬉しいお声をたくさん頂きました!(^^)!

沖縄県本部一同、引き続き会員の皆様へ業務に役立つ研修を始め親睦を深められる事業など皆様からのご意見を基に計画して参ります。



1 CONGRATULATION!

個人1位



(株)アイエー那覇支店
岸本 悠利

男性1位



(株)東栄住宅 那覇営業所
高橋 寛貴

女性1位



(株)レディースエステート&
ビジネス
多良間 律子

チーム1位



チーム1位は
R-JAPAN(株)豊見城店
浜野 友汰
(同)JORNAL HOME
伊志嶺 忠
楽住不動産 黒島 直辰
(株)蒼天 豊平 朝昭
の4名でした!

プービー賞



(株)東栄住宅 那覇営業所
下鳥 聡



New Member 新入会員の紹介

入会月：令和7年2月～令和7年6月

ホヌハウジング

代表者／専任宅建士▶ 横山 拓巳
住所▶ 沖縄県石垣市
字新川2462-8-102
TEL▶ 0980-87-0194

(株)丸城企画

代表者／専任宅建士▶ 玉城 健次
住所▶ 沖縄県浦添市
内間4丁目16-9
フレンドシャトー102号室
TEL▶ 098-943-7267

(株)ヒロホーム

代表者／専任宅建士▶ 仲宗根 弘憲
住所▶ 沖縄県宮古島市平良
字荷川取352-62
TEL▶ 0980-73-1178

(同)オフィスブルー

代表者／専任宅建士▶ 波平 綾音
住所▶ 沖縄県浦添市
内間4丁目11-8
TEL▶ 098-954-0024

八島産業

代表者▶ 奥間 政徳
専任宅建士▶ 比嘉 初美
住所▶ 沖縄県中頭郡嘉手納町
字水釜457-1
TEL▶ 098-959-0836

(株)AURA

代表者▶ 比嘉 麻臣
専任宅建士▶ 知花 まどか
住所▶ 沖縄県中頭郡北谷町
字桑江619-3
メゾン・シュシュ102号室
TEL▶ 098-979-6507

崎原土建(株)

代表者▶ 吉味 直輝
専任宅建士▶ 吉味 和輝
住所▶ 沖縄県中頭郡北谷町
字玉上218番地
TEL▶ 098-936-3343

農業生産法人(株)もとぶ牧場

代表者▶ 坂口 泰司
専任宅建士▶ 坂口 雄飛
住所▶ 沖縄県国頭郡本部町
字大嘉陽472番地
TEL▶ 0980-47-5911

(株)しきや不動産

代表者／専任宅建士▶ 志喜屋 秀次
住所▶ 沖縄県うるま市
字赤道1-16 102号室
TEL▶ 098-974-5066

(同)プレミアムホームズ

代表者▶ 照屋 成和
専任宅建士▶ 仲尾 孝史
住所▶ 沖縄県沖縄市
胡屋2丁目16番2号
丸中アパート202
TEL▶ 098-923-3380

正直不動産 おきなわ

代表者▶ 金城 千尋
専任宅建士▶ 金城 博輝
住所▶ 沖縄県島尻郡八重瀬町
字東風平1414-2
TEL▶ 098-851-9555

マチナトベース

代表者／専任宅建士▶ 大城 佳那子
住所▶ 沖縄県浦添市
牧港1丁目52-16
TEL▶ 090-2969-8882

(同)Tハウス

代表者／専任宅建士▶ 徳永 裕幸
住所▶ 沖縄県中頭郡中城村
字南上原652-4
TEL▶ 098-943-7360

(有)東門ホーム

代表者／専任宅建士▶ 城間 恵紳
住所▶ 沖縄県那覇市字国場869-1
テラス東門201号
TEL▶ 098-851-7758

(株)琉海

代表者▶ 浦崎 瑠海
専任宅建士▶ 上間 良智
住所▶ 沖縄県那覇市
三原1丁目28番15号
喜多ビル102
TEL▶ 098-995-7343

(株)Royal Housing

代表者▶ 喜納 理江
専任宅建士▶ 仲村 明
住所▶ 沖縄県中頭郡北谷町
字伊平421番地7
大松ビル3F
TEL▶ 098-979-6756

(株)トータル・ハウスマネジメント

代表者／専任宅建士▶ 玉城 和也
住所▶ 沖縄県沖縄市
大里3丁目22番2号
くじらマンション603号室
TEL▶ 098-989-5544

(株)MGKエステート

代表者／専任宅建士▶ 松本 勝
住所▶ 沖縄県那覇市牧志
3丁目22番40号
TEL▶ 098-963-6985

理事会及び各委員会の動き(令和7年4月～令和7年8月)

4月

15日 弁護士無料法律相談会
17日 沖縄県本部 理事会
沖縄県本部 決算監査

5月

14日 沖縄県居住支援協議会
監査
20日 沖縄県本部 定時総会
23日 弁護士無料法律相談会

6月

5日 総本部 理事会
13日 西日本地区 代表者会議
18日 沖縄県本部 月次監査
20日 (一社)九州不動産
公正取引協議会 社員総会
24日 総本部 理事会
25日 総本部 定時総会

7月

4日 総本部 理事会
11日 会報誌 久米島町長取材
14日 近畿流通センター
会員報告会
17日 弁護士無料法律相談会
25日 総本部 理事会
30日 沖縄県本部 理事会

8月

8日 総本部 理事会
19日 弁護士無料法律相談会



首里城に息づく
伝統の『^{あか}紅』

久志間切弁柄再現の軌跡

くしまぎりべんがら

首里城の復元に欠かせない^{あか}紅い塗料。その中でも、琉球王国時代に使われていた「久志間切弁柄」は、長年詳細が分からなかった顔料です。「巨大な琉球漆器」と呼ばれる正殿の塗装に使用されるこの顔料の再現に取り組む、美ら島財団・幸喜 淳さんに、その経緯や現在の進捗についてお話を伺いました。

首里城正殿／平成の復元(所蔵：(一財)沖縄美ら島財団)



一般財団法人 沖縄美ら島財団
総合研究所 琉球文化財研究室／室長 幸喜 淳

久志間切弁柄の調査はどのように始まったのですか

2006年、首里城の塗り直しをするタイミングで、沖縄県内の職人で塗ろう、県内産の弁柄を使おう、というプロジェクトが始まりました。首里城には3つの『^{あか}紅』が使用されています。平成の復元工事では格子窓部分に使用する『^{あか}紅』は「久米赤土」を使おう、というところで時間切れになってしまい、一番大きな面積の「久志間切弁柄」部分は一般流通の弁柄で代用せざるを得ませんでした。そのことが心残りだった高良倉吉先生をはじめとする関係者から「今度こそ追求してほしい」と託されたのがきっかけです。

県内で建造物に漆を塗る職人さんはいなかったため、弁柄の調査研究をしながら、人材育成からのスタートでした。

久志間切弁柄再現調査のエピソードを教えてください

本当に雲をつかむような話というか、古文書にあった「久志間切」の地名を頼りに、名護市東部や東海岸沿いを中心にやんばる一帯の山中で赤土や鉱石を探し、様々な方法で粉碎・焼成する試行錯誤を繰り返しました。

あるとき、陶芸の先生から^{あか}紅い釉薬になる鬼板ではないかと情報提供があり、鬼板を細かく粉碎し、焼成した弁柄で淑順門を塗りました。顔料として『^{あか}紅』の色味は良かったのですが、乾燥が遅く塗料としては厳しい、という結果でした。しかし鬼板以上の顔料が見つからず「鬼板で決まりではないか」と、弁柄研究の第一人者・岡山大学の先生に相談していた時に、転機が訪れました。北部地域の地元の中学生から「血の川と呼ばれるこの川の水が赤いのはなぜですか」という質問があったのです。実際現地へ赴き、視点を変えると山からしみ出てくる水や、側溝などを含めて、久志地域の一部で赤くなるということが分かり「まさしくこれじゃないか」と確信しました。岡山大学で分析してもらったところ、まさに鉄バクテリア由来の弁柄ということが判明しました。室町の前半くらいまでは古い日本の建物や瓦にバクテリア由来の弁柄が使われていたため、一番可能性が高いのではないか、粒子が細かく、実用化・塗料化するには最適ではないかということで、火災の前から調査研究を行っていたバクテリア由来の弁柄が、今回再建する正殿に使用されることになりました。実物が残っているわけではないので、考え得る限りの最適解です。



首里城正殿復元整備工事／塗装工事(国営沖縄記念公園事務所提供)

約45kg必要とされる弁柄は、現在どのくらい調達できていますか

ほぼ完了しています。古文書にも記載されていましたが、昔の人々も苦労したように、やはり量を集めるという作業は想像以上に大変でした。自然採取の弁柄なので天候に左右されやすく、台風や大雨が来れば全部流れてしまう。そこで、自然環境を人工的に再現して、安定的に採取できる仕組みも並行して考えました。

今回使用される3種類の『紅』^{あか}の特徴を教えてください

- 唐朱^{とうしゆ}／最も鮮やかな紅色^{あか}で、中国からの輸入顔料です。正面の向拝柱^{こうはいしら}に使用されています。
- 久米赤土^{くめあかつち}／漆喰壁や格子など、限定的な部分に使用される沖縄産の赤土。首里城以外での使用は禁止という伝承があります。
- 久志間切弁柄^{くしまきりべんがら}／柱や壁など広範囲に使用される、沖縄由来の顔料です。2022年に開始した耐久性や変色の試験結果は、工業製品の顔料と比較しても光沢の減少がやや早い程度で、遜色ない結果が出ています



久志間切弁柄を塗装した板。
復元された『紅』に期待が膨らむ。

古文書「百浦添御普請日記」^{ももうらそえ ごふしん}には、他にどのような記述がありましたか

修理の一連の流れ、塗装だけに限らず、木材や、赤土、正殿正面の彩色の材料発注なども記述されており、今回の復元にも大きな手がかりとなりました。

※1846年の首里城修理の記録「百浦添御普請日記」を現代語に訳した「首里城御普請物語」が刊行されています。
那覇市歴史博物館にて購入可能。

首里城焼失時は、どうされていましたか

現場に入り消防の方の休憩所を設けたり、できる限りの支援をしていました。火災現場には美術工芸品が多数保管されており、内部の様子が分からず、ずっと案じていました。

翌日からレスキューが始まりましたが、正殿近くにあった収蔵庫の漆器は熱と水による被害が特に大きく、修理には20年ほどかかる見通しです。

再建工事の進捗状況をお聞かせください

建物自体はほぼ完成しています。現在は廊下や玉座周辺の内装、それから「沈金^{ちんきん}」という漆の装飾技法を使った細かい作業が進められているところです。あとは塗装の最終工程など、時間のかかる作業が残っています。

首里城の復元を待ち望む皆さんへメッセージをお願いします

火災は本当に残念な出来事でしたが、先生方の研究成果をもとに、材料も工程も妥協せず、議論を重ねて復元しています。しかも、天然素材を使うからこそ、時間が経てば塗り直しが必要になる。それを職人たちが担い続けることで、技術が次世代に継承されていく。このプロジェクトは単なる復元ではなく、人材育成の面でも非常に大きな意味があると思っています。首里城を支えた技と精神を未来へつなぐ復元にご注目ください。そしてぜひ、王国時代の人たちが見ていたであろう首里城の『紅』^{あか}を見に来てください。



首里城正殿復元整備工事／塗装工事(国営沖縄記念公園事務所提供)



(国営沖縄記念公園(首里城公園)提供)

SNS活用法



SNSで物件の魅力を
視覚的に伝えてみませんか

現在、SNSは不動産業の集客に欠かせない情報発信ツールとなっています。従来の紙媒体やWebサイト中心の情報発信に加え、**Instagram**、**TikTok**、**X (旧Twitter)**、**YouTube**、**LINE**といったSNSを活用することで、物件の魅力だけでなく、営業担当者の人柄など“人の魅力”も届けてはみませんか。



Instagramで視覚的に訴求する

Instagram (インスタグラム) は視覚的な訴求力が高く、モデルハウスの内外観や施工事例のビフォーアフター、ルームツアー動画など、写真・動画で物件の魅力を伝えるのに適しています。特に「住んだ後の暮らし」が想像できる写真(例: 観葉植物のあるリビング)で購買意欲を刺激します。また、ストーリーズ機能を活用することで、「今日のオープンハウス情報」や「現地からのライブ中継」など、リアルタイムで情報発信が可能です。

- ホーム / 投稿が表示される場所のこと。左下の家のアイコンをタップするとユーザーのプロフィールや投稿を閲覧できます
- フィード / 通常の投稿(写真・動画)が表示される場所のこと
- ストーリーズ / 24時間で消える写真や動画投稿機能
- ハイトライト / 過去のストーリーズをプロフィール上に保存・整理できる機能
- リール / 短尺(最大90秒)の縦型動画
- ハッシュタグ / 「#」記号を付けたキーワードのこと。投稿を分類・検索しやすくなる

主
な
用
語



TikTokで若年層へアプローチ

TikTok (ティックトック) は特に20代~30代前半に人気です。短尺動画で「1分以内見」「おすすめ間取り紹介」「営業マンの1日」などをテンポよく伝えるのが効果的です。音楽やトレンドを取り入れ、堅い不動産のイメージを柔らかくすることがポイントです。



Xでリアルタイムの情報を提供

X (エックス / 旧Twitter) は、リアルタイムでの「新着物件速報」「空室情報」などを投稿するのに適しています。営業担当者の人柄や日常を伝えることで親近感が生まれ、ファン獲得=営業活動へとつながります。



YouTubeで信頼を動画で発信

YouTubeでは「ルームツアー」「住宅ローンの基礎」「物件選びのコツ」といったコンテンツが人気です。顔出しやナレーション、地域目線での説明を加えることで、信頼感と親近感を醸成できます。また、失敗談や裏話などを取り入れると、誠実な企業イメージを伝えることができます。



LINEで問い合わせも簡単に

LINEは不動産業において、手軽で迅速なコミュニケーションツールとして有効です。内見予約や物件情報の配信、問い合わせ対応をチャット形式で行うことで、顧客との距離が縮まり、成約率の向上が期待できます。

SNS運用の3原則

1

完璧を目指すより、まずは継続を意識しましょう。週1回の投稿から始めることが大切です。

2

社内でSNS担当者を任命し、スタッフの協力を得ながらネタや出演協力を依頼しましょう。

3

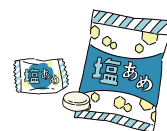
地域性を活かし、「この場所でどんな暮らしができるか」を視覚的に伝えましょう。

SNSはスマートフォン1台で始められ、予算をかけずに実施できるプロモーション手段です。重要なのは、ユーザー視点で情報を発信すること、そして“やめずに続ける”ことです。ぜひ、SNSを通じて自社の魅力を新たな顧客層へ発信してみてください。

2025年6月から**労働安全衛生規則改正**が施行され
事業者に対して**熱中症対策**が義務付けられました

職場における

熱中症対策



事業者は、熱中症のおそれがある社員を早期に発見し、適切な措置を講じるための体制整備、手順作成、関係者への周知が求められます。営業など移動の多い職種のみではなく、屋内で働く人においても対策が必要とされています。

今すぐできる熱中症対策チェック

✓作業前に
WBGT値
(暑さ指数)
の確認

✓気温や湿度
の高い時間帯
を避けたスケ
ジュール調整

✓水分・塩分
補給タイムの
明確なルー
ル化

✓声かけと
体調チェッ
クの習慣化

✓予め連絡
体制や対応
手順を作成
し、周知する

暑さ指数(WBGT)

31以上	危険 活動は原則中止
28以上 31未満	厳重注意 激しい作業は中止
25以上 28未満	警戒 積極的な休憩と 水分補給を
21以上 25未満	注意 こまめな休憩と 水分補給を
21未満	ほぼ安全 適宜水分補給

◆WBGT値(暑さ指数)の活用

WBGT(湿球黒球温度:Wet Bulb Globe Temperature)
とは、熱中症のリスクを評価するための指標です。気温、湿度、日
射・輻射熱の影響を考慮に入れたものです。熱中症予防情報サ
イト等でWBGT基準値を把握できます。



熱中症予防情報サイト
(環境省)

熱中症のおそれのある者に対する処置の例

※これはあくまでも参考例であり、現場の実情にあった内容にしましょう。



職場における
熱中症予防情報
(厚生労働省)

熱中症のおそれのある者を発見

作業離脱、身体冷却

意識の異常等

救急隊要請

自力での水分摂取

医療機関への搬送

経過観察

医療機関までの搬送の間や経過観察中は、一人にしない
(単独作業の場合は常に連絡できる状態を維持する)

回復後の体調急変等により症状が悪化するケースがあるため、
連絡体制や体調急変時等の対応をあらかじめ定めておく。

熱中症が疑われる症状例

【他覚症状】

ふらつき、生あくび、失神、大量の発汗、
痙攣等

【自覚症状】

めまい、筋肉痛・筋肉の硬直(こむら返り)、
頭痛、不快感、吐き気、倦怠感、高体温等

「意識の有無」だけで判断するの
ではなく、

①返事がおかしい
②ぼーっとしている
など、普段と様子がおかしい場合も異常
等ありとして取り扱うことが適当。
判断に迷う場合は、安易な判断は避け、
#7119等を活用するなど
専門機関や医療機関に
相談し専門家の指示
を仰ぐこと。



社員の安全を第一に考えた職場環境づくりは、企業価値の向上と信頼構築につながります。
熱中症ゼロを目指して、今こそ取り組みを強化しましょう。

開業キャンペーン

入会諸費用20万円減額中!!

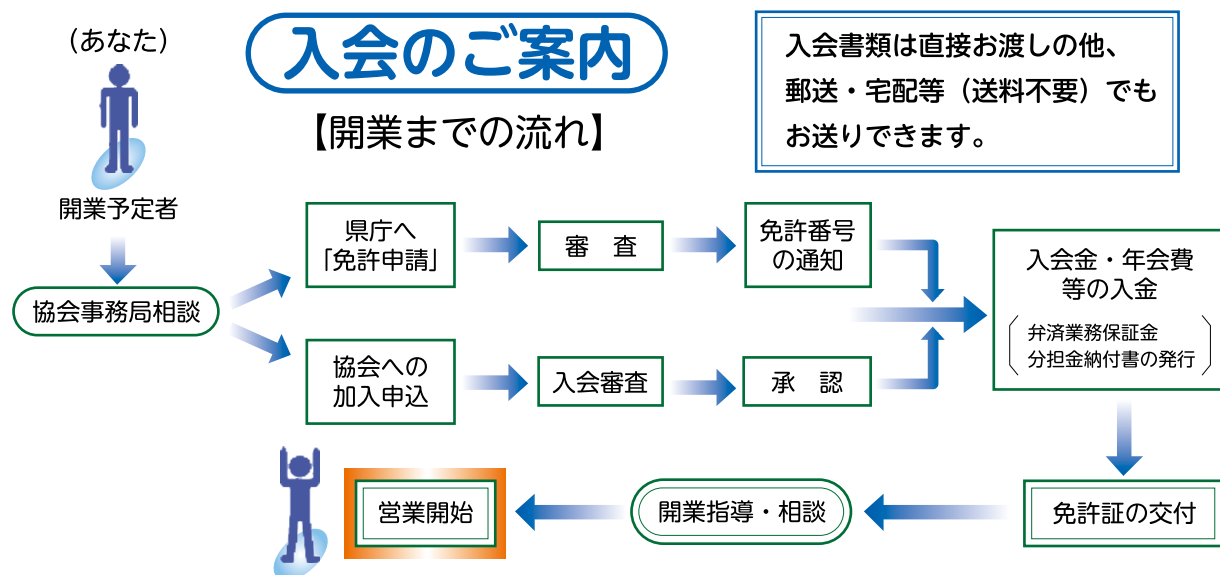
令和8年
3月31日まで

あなたの開業計画を(公社)全日本不動産協会沖縄県本部がサポートします

全国47都道府県をカバーしている(公社)全日本不動産協会だから将来の事業展開も安心です!

キャンペーン期間中なら入会費用の
負担を軽くして独立開業!

20万円
の負担軽減



詳細はweb、または(公社)全日本不動産協会沖縄県本部までご連絡下さい。

2025年1月登場

全日本不動産協会スマートフォンアプリ

全日不動産

好評配信中!



● 最新情報をいつでもチェック

協会が発信する最新情報・重要記事・法改正情報等をいつでもアプリでチェックできます。

● 『月刊不動産』デジタルブック

スマホで見やすいデジタルブックを搭載。画面の拡大やページをめくるスワイプ操作にも対応。手元でいつでも見られる月刊不動産の電子版です。

● 月刊不動産アーカイブ

月刊不動産公式サイトでデジタル化されている2020年4月からのバックナンバーをご覧ください。

全日不動産

検索